

Roma, mercato immobiliare a tre velocità tra centro, semicentro e periferia

I dati del report di Mari Team Immobiliare



💬 Commenti: 0



Fabiano (LicoSp), CC BY-SA 3.0 / Wikimedia commons



Floriana Liuni

8 Ottobre 2025, 7:50

Roma non è una città, ma tre. Almeno dal punto di vista immobiliare. Lo evidenzia l'ultima analisi del **MARI Team Immobiliare**, basata sui dati ufficiali di **OMI – Agenzia delle Entrate, Nomisma e Banca d'Italia**, presentata a fine settembre 2025. Il verdetto è chiaro: il mercato residenziale romano si muove a tre velocità distinte, con differenziali che sfiorano le cinque volte tra centro, semicentro e periferia.

Il centro storico: lusso e lentezza

I più letti



Qual è il lago artificiale più grande d'Europa? Si trova in Italia

Nel cuore della Capitale, i valori immobiliari restano tra i più alti d'Italia. Secondo le quotazioni OMI relative al secondo semestre 2024 (pubblicate a marzo 2025), le zone pregiate come il **Tridente, Piazza Navona e Campo Marzio** raggiungono quotazioni medie comprese tra **8.600 e 9.000 euro al metro quadrato**. Un mercato esclusivo, con un pubblico ristretto e tempi di vendita più lunghi, dove l'acquisto è spesso un investimento di prestigio più che una necessità abitativa.

Il semicentro: il cuore della domanda

È però nel semicentro – quartieri come **Prati, Flaminio, Trieste e Monteverde** – che si concentra la vera domanda. Qui i valori oscillano tra i **5.000 e i 7.000 euro al metro quadrato**, con punte fino a **6.800 €/m² a Prati e 7.000 €/m² a Trieste**. Sono le zone più ambite da famiglie e professionisti che cercano case ben collegate e con spazi adeguati, dando vita a un mercato dinamico e molto più rapido nell'assorbimento rispetto al centro storico.

Secondo l'esperienza diretta del MARI Team Immobiliare, un immobile ben valutato e valorizzato in queste aree può trovare acquirente in appena **48 giorni**, contro una media cittadina che secondo Nomisma si aggira intorno ai **4,6 mesi** e ai **5,4 mesi** secondo Banca d'Italia. Un divario che si spiega anche con strumenti come l'**home staging**, capace di accorciare sensibilmente i tempi di vendita.

La periferia: mercato eterogeneo e accessibile

Alle estremità della città, in quartieri come **Tor Bella Monaca, Centocelle e Torre Angela**, il prezzo scende drasticamente sotto i **1.900 euro al metro quadrato**. Qui il mercato è più variegato e frammentato, con valori contenuti che permettono a fasce più ampie della popolazione di accedere alla proprietà, ma con dinamiche meno brillanti in termini di rapidità di assorbimento.

Una ripresa in corso, ma non uniforme

Il quadro congiunturale, tracciato dal **2° Osservatorio Nomisma 2025**, evidenzia una lenta ripresa avviata nel 2024 e confermata nei primi mesi del 2025. Le compravendite nel primo trimestre dell'anno sono cresciute dell'**11,5%**, spinte soprattutto dai mutui, aumentati del **32,7%** su base annua. Allo stesso tempo, la Banca d'Italia registra una lieve crescita dei prezzi, con tempi medi di vendita intorno a **5,4 mesi** e sconti medi applicati in fase di trattativa pari al **7,8%**.



Chi è e dove abita Beppe Convertini, in una splendida e ricca zona di Roma

3	GENÈVA, Svizzera	90,0
4	SAN FRANCISCO, U.S.A.	85,3
5	BADEL, Svizzera	81,9
6	LAUSANNE, Svizzera	81,4
7	BOSTON, U.S.A.	81,2

Le città più care al mondo in cui vivere nel 2025



Dove abita Filippo Magnini con la compagna Giorgia Palmas: ecco la nuova casa



Dove vive Jake La Furia, il giudice di X Factor 2025

L'Opinione



Flipping degli NPL: da criticità a opportunità



La nuova dimensione internazionale del mercato immobiliare italiano

idealista
Il modo migliore di trovare casa
☒ Vendita ☐ Affitto ☐ Condividi

Nuove costruzioni

Case

Case vacanza

Stanze

Uffici

Locali o capannoni

Agrigento

Alessandria

Ancona

Aosta

Arezzo

Ascoli Piceno

Inserisci annuncio

Cerca

Ma se i tassi più bassi hanno ridato slancio alla domanda di mutui, il credito resta selettivo. A Roma, ciò significa margini di crescita soprattutto nei segmenti capaci di incontrare la domanda reale delle famiglie, più che quella speculativa degli investitori.

Mutui e “prima casa”: il dato che distingue Roma

Un elemento chiave arriva dai dati OMI sul secondo trimestre 2025: le compravendite residenziali sono aumentate a livello nazionale dell'**8,1%**, ma a Roma si registra una peculiarità. Oltre l'**85% delle transazioni** riguarda acquisti destinati a diventare **prima casa** – la quota più alta tra le grandi città italiane, superiore persino a Milano. In più, oltre il **59% delle compravendite** è assistito da mutuo, con un **tasso medio alla prima rata del 3,3%**.

In altre parole, l'acquisto immobiliare nella Capitale è guidato da famiglie che comprano per viverci, non per investimento. Questo rende la domanda molto concreta, ma al tempo stesso selettiva: le case che non rispettano criteri di qualità, prezzo e valorizzazione rischiano di restare invendute.



▼ [Vedi i commenti \(0\)](#) / [Commento](#)

Etichette

Case Roma

🔔 Ricevi le ultime notizie

☐ Newsletter giornaliera ☐ Newsletter settimanale ☐ Mercato di lusso (mensile)

☐ Accetta la [politica sulla privacy](#)

☐ Ricevi informazioni su immobili, notizie e altre comunicazioni promozionali da idealista, id/mutui, id/segueros, Avaibook, BDMI e Rentalia.

Iscriviti

Notizie correlate



Grandi opportunità
invia la tua offerta

Ranking: 20 immobili in vendita con prezzo trattabile



I tesori italiani
patrimonio UNESCO

Case vacanze: Alla scoperta di 5 tesori UNESCO in Italia



Le case più viste di oggi